別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
国立(都)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新光不動産研究所
国立(都)-1	東京都	多摩第５	氏名	不動産鑑定士　　肥田木　哲志

鑑定評価額	138,000,000 円	１㎡当たりの価格	598,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	460,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	国立市東一丁目１６番３				②地積 (㎡)	231 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		２中専 (60, 200) 準防 高度(1種)
1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域	南5.5m市道	水道、ガス、下水	国立 450m		(その他) (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　100　m、西　30　m、南　0　m、北　0　m			②標準的使用	低層住宅地		
③標準的画地の形状等	間口 約　13.0　m、奥行 約　18.0　m、規模　230　㎡程度、形状　長方形						
④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北５．５m市道	交通施設	国立駅 南方450m	法令規制	２中専 高度(1種) 特別用途地区 (70, 200) 準防
⑤地域要因の将来予測	地域要因に特に変動はなく、低層住宅、小規模店舗を中心とした地域として概ね現状を維持するものと判断した。						

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　625,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　396,000 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ中央線国立駅より徒歩圏内の住宅地域であると判断した。需要者は比較的資金獲得能力の高い個人が中心である。大手ハウスメーカーの分譲する物件については総額１億円を超える物件もみられるが、規模によるばらつきが大きく、中心的な価格帯の把握は困難である。市内において特に人気のある地域で景気動向にかかわらず需要は堅調である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、低層住宅のほか賃貸用の店舗、マンションも混在しており、賃貸市場としては成熟しているが、賃料水準は土地の価格に対して低位になることが多く、収益価格と取引価格との関連性は希薄である。よって、実証的な比準価格を標準に収益価格を参考として、周辺の地価公示標準地、指定基準地との均衡に考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
標準地番号 国立-1						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格 539,000 円/㎡	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.8]	[105.0] / 100	586,000		交通	0.0		交通 0.0
							環境	0.0		環境 +5.0
							画地	0.0		行政 -5.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
国立(都)-4						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格 447,000 円/㎡	[108.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [82.2]	[105.0] / 100	589,000		交通	0.0		交通 -8.0
							環境	0.0		環境 -6.0
							画地	+5.0		行政 -5.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　562,000 円/㎡
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討
□ 代表標準地　□ 標準地
標準地番号
公示価格　円/㎡
②変動率　年間　+6.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 住宅ローン金利の上昇、建築費の高騰が郊外部を中心に不動産市場に影響を及ぼしつつある。

[地域要因] 地域内に大きな価格形成要因の変動はなく、低層階住宅、小規模店舗が混在する地域として成熟している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。